

# Fideicomiso

## En la tierra perfecta para las vacaciones perfectas

### Historia

Por razones históricas y de seguridad nacional, el Congreso de México estableció en la Constitución Mexicana en 1917, lo siguiente: Se define como "Zona Restringida" a la que se encuentra en una frontera con otro país (hasta 100 kilómetros antes de la frontera) y a lo largo de las costas de la República (hasta 50 kilómetros antes de la misma). Los extranjeros que desean invertir en una propiedad en la "Zona Restringida", actualmente no puede hacerlo directamente. Desde 1971 se estableció que si el extranjero desea una propiedad en esta "Zona Restringida", debe de hacerlo a través de un Fideicomiso en un Banco Nacional.

Así también se estableció que, compañías Mexicanas de capital extranjero, pueden comprar propiedades en esta "Zona Restringida" sin "Fideicomiso" siempre y cuando el uso de la propiedad sea destinado al comercial, industrial, turístico, etc. Aquí no se incluye el uso para vivienda del extranjero.

### ¿Cómo Funciona un Fideicomiso?

Por un lado el Banco retendrá los documentos que amparan la propiedad, pero el Banco por Ley sólo puede actuar por instrucciones, por escrito, del "Fiduciario". Por el otro lado, el "Fiduciario" puede actuar como si tuviese posesión del inmueble, con la única limitación, que si desea vender este, lo tiene que hacer a través del Banco. Claro que todos los derechos de propiedad, obligaciones y beneficios de la venta de la misma, son del "fiduciario".

El Banco cobra por la creación de un "Fideicomiso" y las anualidades del mismo. El precio es según el valor y condición de la propiedad que es evaluada a través de las oficinas de Catastro. Las tarifas pueden ser ya establecidas o se calcula entre el 1% y 1.5 % del valor comercial de la propiedad en el momento de la compra. Estos cargos se cobran en moneda nacional y pueden aumentar año tras año según el valor de la propiedad.

El "Fideicomiso" tiene una duración de hasta 50 años. El contrato se hace automáticamente por el periodo



## Fideicomiso

### **En la tierra perfecta para las vacaciones perfectas**

mas largo o por menos tiempo,  
si así se solicita, sin que varíe el  
costo inicial de la contratación.  
Al finalizar los cincuenta años,  
se puede renovar el contrato,  
con una modesta cuota notarial.  
Así que puede durar para  
siempre, y usted la puede  
vender en cualquier momento.